



# Wijzigingsplan

Regels

Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1

Gemeente Asten



# WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1

Gemeente Asten

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Inhoud           | : Regels                              |
| IDN-nummer       | : NL.IMRO.0743.BPW2018005-VS01        |
| Projectnummer    | : 122042                              |
| Profitmanagernr. | : P179535.001                         |
| Opdrachtgever    | : Arfra Beheer B.V.                   |
| Opsteller        | : mr. M.A. Koopman, ir. M.N. Barendse |
| Status           | : vastgesteld                         |
| Datum            | : 8 januari 2019                      |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 16        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>19</b> |
| Artikel 3          | Agrarisch                       | 19        |
| Artikel 4          | Bedrijf - Agrarisch verwant     | 24        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>33</b> |
| Artikel 5          | Anti-dubbeltelregel             | 33        |
| Artikel 6          | Algemene bouwregels             | 34        |
| Artikel 7          | Algemene gebruiksregels         | 35        |
| Artikel 8          | Algemene aanduidingsregels      | 36        |
| Artikel 9          | Algemene afwijkingsregels       | 37        |
| Artikel 10         | Algemene wijzigingsregels       | 39        |
| Artikel 11         | Algemene procedureregels        | 40        |
| Artikel 12         | Overige regels                  | 41        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>43</b> |
| Artikel 13         | Overgangsrecht                  | 43        |
| Artikel 14         | Slotregel                       | 44        |



## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1        plan:**

het wijzigingsplan Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BPW2018005-VS01 van de gemeente Asten.

#### **1.2        wijzigingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3        aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.4        aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5        aangebouwd bijgebouw:**

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

#### **1.6        aan huis verbonden bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

#### **1.7        aan huis verbonden beroep:**

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep.

#### **1.8        afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

**1.9 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren. Onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven, paardenhouderijen en insectenkwekerijen.

**1.10 agrarisch grondgebruik:**

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

**1.11 agrarisch-technisch hulpbedrijf:**

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

**1.12 agrarisch verwant bedrijf:**

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

**1.13 archeologisch deskundige:**

professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.14 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.15 archeologische waarden:**

oudheidkundige waarden, in de vorm van archeologische relictten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

**1.16 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.17 bed en breakfast:**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt, door het beschikbaar stellen van slaap- en sanitaire ruimten, aan steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.18 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

**1.19 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.20 bedrijfswoning:**

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht.

**1.21 beperkt kwetsbaar object:**

objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen.

**1.22 bestaande bebouwing:**

bebouwing, zoals die bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

**1.23 bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

**1.24 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.25 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.26 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

**1.27 bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

**1.28 bodemingreep:**

alle grondwerkzaamheden / activiteiten die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

**1.29 bos:**

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

### **1.30   Bouwbesluit:**

Besluit 2012 van 29 augustus 2011, met inbegrip van de wijzigingen van 11 november 2015, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

### **1.31   bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.32   bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.33   bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

### **1.34   bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.35   bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

### **1.36   bouwvlak:**

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.37   bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### **1.38   cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

### **1.39   dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Huifkarren worden hier mede onder begrepen.

**1.40 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.41 ecologische hoofdstructuur:**

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

**1.42 ecologische verbindingszone:**

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen.

**1.43 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

**1.44 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.45 gebruiksoppervlakte:**

de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit.

**1.46 hobbymatig agrarisch gebruik:**

het gebruik door de bewoner(s) van een (bedrijfs)woning van de (bedrijfs)woning met bijgebouw(en) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> en bijhorende gronden ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

**1.47 hobbyruimte:**

een gebouw voor hobbymatig gebruik, niet zijnde recreatief dag- en nachtverblijf.

**1.48 hoofdgebouw:**

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.49 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.50 hoveniersbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen.

**1.51 huisvesting van arbeidsmigranten**

het huisvesten in tijdelijke dan wel (semi-)permanente voorzieningen van buitenlandse werknemers, die in verband met een grote (tijdelijke dan wel structurele) arbeidsbehoefte gedurende een periode werkzaam zijn op een agrarisch bedrijf, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

**1.52 huuraccommodatie:**

een bouwwerk dat dient als recreatieverblijf, waarvan gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, waaronder begrepen: lodges en stacaravans;

**1.53 inpandige statische opslag:**

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel en/of worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

**1.54 kwaliteitsverbetering van het landschap:**

een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

**1.55 kwetsbaar object:**

- a. een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar; niet zijnde een kantoor of andersoortige gebouw dat hoort bij een externe veiligheid relevante inrichting;
- b. één of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming wonen heeft;
- c. een water waar woonboten zijn toegestaan;
- d. een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;
- e. gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detailhandelsverkoop voor particuliere consumenten;
- f. gebouwen met onderwijsdoeleinden, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
- g. een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele doeleinden, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aaneengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar;
- h. objecten n.e.g. waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar.

#### **1.56 landschapselementen:**

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen.

#### **1.57 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

#### **1.58 lawaaisporten:**

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport. De jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

#### **1.59 loon(werk)bedrijf:**

een bedrijf dat - voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen - diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden, met uitzondering van mestbewerking.

#### **1.60 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak.

#### **1.61 mestbewerking:**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

#### **1.62 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

#### **1.63 nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwblok of bestemmingsvlak.

#### **1.64 ondersteunende horeca:**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

#### **1.65 ondersteunende recreatieve voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zijden sanitaire voorzieningen en tuinhuis, niet zijnde geurgevoelig.

**1.66 oppervlakte van een bodemingreep:**

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

**1.67 overkapping / carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie wanden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

**1.68 paardenhouderij:**

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard. Hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan.

**1.69 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.70 plattelandswoning:**

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend.'

**1.71 routegebonden horeca:**

een vorm van kleinschalige horeca, die wordt aangeboden als nevenfunctie bij een recreatieve hoofdfunctie, waar aan passanten vanuit de bestaande bebouwing dranken en versnaperingen worden verstrekt.

**1.72 ruimtelijke kwaliteit:**

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

**1.73 ruimtelijke ontwikkeling:**

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

**1.74 seksinrichting:**

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.75 sport- en spelactiviteiten:**

niet-permanente activiteiten die in de buitenlucht plaatsvinden, gericht op vermaak of ontspanning waarbij in hoofdzaak van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt, met uitzondering van lawaaisporten.

#### **1.76 stedenbouwkundige structuur:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

#### **1.77 streekgebonden producten:**

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio worden geproduceerd.

#### **1.78 teeltondersteunende voorziening:**

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten alsmede in volkstuinen worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.

Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
- b. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- c. permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

#### **1.79 tunnel:**

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

#### **1.80 verblijfsrecreatie:**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

#### **1.81 verkoopvloeroppervlak:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

**1.82 Verordening ruimte:**

Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) van de provincie Noord-Brabant.

**1.83 vloeroppervlak(te):**

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

**1.84 vogelkundige waarden:**

waarden die worden bepaald door de aanwezigheid van bijzondere vogels (ganzen) en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop), wat beschouwd wordt als natuurlijk, zeldzaam en kenmerkend voor het betreffende gebied.

**1.85 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

**1.86 voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand.

**1.87 Wabo:**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

**1.88 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.

**1.89 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

**1.90 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang.

**1.91 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal 10 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon mits rookmelders zijn geplaatst conform woonfunctie nieuwbouw Bouwbesluit 2012 en in de keuken een goedgekeurde brandblusser is geplaatst. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid.

**1.92 (woon)boerderij:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

**1.93 zelfstandige wooneenheid:**

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op het bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.2      de afstand tot de as van de weg:**

de kortste afstand tot de werkelijke as van de weg (rijbanen).

### **2.3      de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.8      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

### **2.9      de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.10      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.11      de oppervlakte van overkappingen/carports:**

het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.12 diepte bodemingreep:**

vanaf het peil / maaiveld tot aan het diepste punt van de ingreep.

### **2.13 ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtwassers, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. in- en uitritten behorend bij (bedrijfs)woningen en (bedrijfs)gebouwen binnen de aangrenzende bestemmingen;
- h. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- i. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

##### 3.1.2 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen gebiedsaanduidingen, als bedoeld in artikel 8, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12.2.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- c. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

##### 3.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste

van de bestemming, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m bedragen;
- c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Hoogte erfafscheiding**

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidings een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. gronden en/of opstallen woondoeleinden.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Recreatief medegebruik**

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 onder h teneinde meer intensieve vormen van recreatief medegebruik, zoals spel- en sportactiviteiten, en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. het recreatief medegebruik dient in relatie te staan met het bestaande recreatiebedrijf of recreatieve nevenactiviteit. Er dient geen sprake te zijn van een zelfstandige activiteit. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan;

- b. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- c. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Verbod**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 3.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen het aanleggen van in- en uitritten ter ontsluiting van een in een belendende bestemming gelegen (bedrijfs)woning en (bedrijfs)gebouwen.

#### **3.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### **3.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden**

| <b>criteria voor vergunningverlening</b>                     |                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen | 1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;<br>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het aanleggen van waterbassins / waterbergingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;</li> <li>3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in 3.2.2 dienen te worden aangehouden</li> </ol> |
| het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het (extensief) recreatief medegebruik;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                            |
| uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB': <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</li> <li>2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;</li> <li>3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;</li> <li>4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;</li> <li>2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Vergroting bestemmingsvlak bedrijf-agrarisch verwant

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' (artikel 4) ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. het gebruik moet passen in de omgeving;
- b. vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' is tot een omvang van maximaal 1,5 hectare toegestaan;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van

- de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  - g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
  - h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
  - i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels.

## Artikel 4 Bedrijf - Agrarisch verwant

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven;
- uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 4.1.2;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stalling en opslag' uitsluitend ten behoeve van stalling en opslag;
- aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- in- en uitritten ter ontsluiting van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 4.1.2 Tabel bedrijven - agrarisch verwant

| Ter plaatse van de aanduiding                                      | Adres         | Bedrijfsactiviteiten                 | Aantal bedrijfswoningen | Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| 'specifieke vorm van bedrijf-hoveniersactiviteiten en grondwerken' | Zeilhoekweg 1 | hoveniersactiviteiten en grondwerken | 1                       | 1650                                                |

#### 4.1.3 Gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen aanduidingen als bedoeld in artikel 8 zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 4.1 toegestane bedrijvigheid.

#### 4.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

#### 4.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

| <b>bedrijfsgebouwen algemeen</b>                                          | <b>min.</b> | <b>max.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| afstand tot de perceelsgrens                                              | 3 m         | n.v.t.      |
| gothoogte                                                                 | n.v.t.      | 5,5 m       |
| bouwhoogte                                                                | n.v.t.      | 10 m        |
| afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning | 5 m         | n.v.t.      |
| afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning                         | 5 m         | n.v.t.      |

| <b>bedrijfswoning</b>        | <b>min.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>max.</b> |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| afstand tot de perceelsgrens | 3 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | n.v.t.      |
| gothoogte                    | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5,5 m       |
| bouwhoogte                   | n.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10 m        |
| inhoud                       | maximaal 750 m <sup>3</sup> (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij:<br>- de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt;<br>- het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt. |             |

| <b>vrijstaande bijgebouwen</b>                                            | <b>bij</b> | <b>min.</b> | <b>max.</b>       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| <b>bedrijfswoning</b>                                                     |            |             |                   |
| afstand tot de perceelsgrens                                              |            | 3 m         | n.v.t.            |
| gezamenlijke oppervlakte per woning                                       |            | n.v.t.      | 80 m <sup>2</sup> |
| gothoogte                                                                 |            | n.v.t.      | 3 m               |
| bouwhoogte                                                                |            | n.v.t.      | 5,5 m             |
| afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning |            | 5 m         | n.v.t.            |
| afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning                                    |            | 1,5 m       | 25 m              |

| <b>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>                                      | <b>max.</b>                       |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| bouwhoogte erfafscheidingen                                                  | 1 m voor de voorgevel, elders 2 m |
| bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen   | 3 m                               |
| oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping | 20 m <sup>2</sup>                 |
| bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                          | 6 m                               |

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven - agrarisch verwant onder 4.1.2;

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan

indien en voor zover:

- a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 *Oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 4.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 4.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.3.2 *Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;

- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

#### 4.3.3 *Herbouw bedrijfswoning*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 4.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.3 wordt in acht genomen.

#### 4.3.4 *Herbouw cultuurhistorisch waardevolle panden*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde herbouw van een cultuurhistorisch waardevol pand toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in 12.1 kan worden verleend;
- b. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteen;
- c. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. met de herbouw wordt gestreefd naar herstel van de cultuurhistorische waarden of karakteristiek van het te herbouwen pand. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.3 wordt in acht genomen.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Strijdig gebruik*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. mestbewerking;
- c. voor detailhandel, behoudens detailhandel als bedoeld in 4.1 ;
- d. voor (ondersteunende) horeca, behoudens ten behoeve van de in 4.1 genoemde maneges;
- e. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- g. voor een seksinrichting.

##### *4.4.2 Aan huis verbonden beroep*

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.5.1 Aan huis verbonden bedrijf*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup> in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van

- de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.6.1 *Andere vorm van agrarisch verwant bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 4.1 voor het perceel voorgeschreven agrarisch verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijn een gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 4.2.3;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de wijziging mag niet leiden tot meerdere bedrijven of een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger;
- h. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

### 4.6.2 *Woondoeleinden*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;

- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m<sup>2</sup> per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m<sup>2</sup>. Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder g. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m<sup>3</sup> worden vergroot. Per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
  - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
  - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
  - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de regels van artikel 3.

#### 4.6.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup> per woning;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m<sup>2</sup> per woning. De (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 125 m<sup>2</sup> per woning wordt overschreden, dienen te worden gesloopt;
- h. de in 4.6.2 onder g. tot en met m. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen;
- i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- j. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- k. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 8 omschreven aanduidingsregels;
- p. het bestemmingsvlak met de bestemming 'wonen' worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de regels van artikel 3.



## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 5            Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Ondergronds bouwen**

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen (kelders) is uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen zijn / worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m buiten deze gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ondergronds bouwen van kadaverkoelkelders tevens toegestaan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn / worden gebouwd;
- c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

### **6.2      Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten**

#### **6.2.1**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **6.2.2**

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **6.2.3**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6.2.1 en 6.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Voorwaardelijke verplichting**

- a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Zeilhoekweg 1 een beplantingsplan is opgenomen, wordt tot een met het plan strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Zeilhoekweg 1 opgenomen beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      overige zone - attentiegebied NNB**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden);
- b. behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Algemene afwijking maatvoering en situering**

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen maatvoerings- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in deze regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is uit functioneel of architectonisch oogpunt en mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- d. het niet de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte voor een veehouderij betreft;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' deze afwijking niet leidt tot aantasting van de waarden van de ecologische hoofdstructuur en negatieve effecten gemitigeerd en/of gecompenseerd worden.

### **9.2      Gebouwen van openbaar nut**

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals laadpalen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

### **9.3      Aan het buitengebied gebonden bouwwerken**

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde aan het buitengebied gebonden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bouwwerken zijn door hun aard gebonden aan een specifieke plaatsing in het buitengebied;
- b. de bouwwerken hebben een specifiek op agrarisch gebruik, recreatie of natuur gericht karakter (bijvoorbeeld ooievaarsnesten, hooimijten en dergelijke);
- c. de bouwwerken dienen binnen het plangebied worden gesitueerd;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

### **9.4      Zendmasten**

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van zendmasten, zoals antennemasten voor mobiele telefonie, tot een bouwhoogte van maximaal 40 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie

- onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
- b. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
  - c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
  - f. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - g. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
  - h. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
  - i. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  - j. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

#### **9.5 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing**

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 7.1 opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Zeilhoekweg 1 opgenomen beplantingsplan indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **9.6 Maximale woninginhoud**

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:

- a. de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;
- b. sprake is van een CiZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

### **10.1      Wijziging cultuurhistorische waarden**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te verwijderen van bebouwing. Hierbij gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben ingewonnen bij het Monumentenhuis Brabant.

## **Artikel 11      Algemene procedureregels**

Ter voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van de in dit plan aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheden, wordt de procedure gevolgd zoals opgenomen in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle panden**

#### *12.1.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te (doen) slopen.

#### *12.1.2 Uitzonderingen*

Het onder 12.1.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

#### *12.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

De in 12.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige.

### **12.2 Voorrangsregeling**

#### *12.2.1 Strijdigheid belangen*

- a. In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een aanduiding, zoals opgenomen in artikel 8, krijgt het belang van de aanduiding voorrang.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1'.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Asten van

Mij bekend,  
de raadsgriffier.







# Wijzigingsplan

Bijlagen bij regels

Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1

Gemeente Asten



# WIJZIGINGSPLAN

Buitengebied Asten 2016, wijziging Zeilhoekweg 1

Gemeente Asten

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Inhoud           | : Bijlagen bij regels                 |
| IDN-nummer       | : NL.IMRO.0743.BPW2018005-VS01        |
| Projectnummer    | : 122042                              |
| Profitmanagernr. | : P179535.001                         |
| Opdrachtgever    | : Arfra Beheer B.V.                   |
| Opsteller        | : mr. M.A. Koopman, ir. M.N. Barendse |
| Status           | : vastgesteld                         |
| Datum            | : 8 januari 2019                      |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## Inhoudsopgave

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijlagen bij regels</b>                                     | <b>5</b> |
| <b>Bijlage 1      Landschappelijke inpassing Zeilhoekweg 1</b> | <b>6</b> |



## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1      Landschappelijke inpassing Zeilhoekweg 1**



## Plantvakken

| Plantvak                                                | Omvang | Plantafstand     | Plantmaat | Eindhoogte  |
|---------------------------------------------------------|--------|------------------|-----------|-------------|
| A Houtsingel (met boomvormers)                          | 111m   | 125x125, 4 rijen | 100-120cm | ca. 4m hoog |
| Boomvormers in houtsingel                               | 15st.  | 8m h.o.h.        | 14-16cm   | nvt         |
| B Houtsingel (zonder boomv.)*                           | 92m    | 125x125, 4 rijen | 100-120cm | ca. 4m hoog |
| C Bomen voorzijde langs haag                            | 4st.   | 8m h.o.h.        | 14-16cm   | nvt         |
| D Geschoren haag                                        | 44m    | 4st per m.       | 80-100cm  | ca. 1,2m    |
| E Bomenrij achterzijde                                  | 5 st.  | 8m h.o.h.        | 14-16cm   | nvt         |
| F Behoud waardevolle bomen tuin                         |        |                  |           |             |
| G Behoud bomen grens westzijde                          |        |                  |           |             |
| H Behoud bomen langs huidige inrit**                    |        |                  |           |             |
| * Geen boomvormers i.v.m. aanwezigheid eiken langs N279 |        |                  |           |             |
| ** Indien nog mogelijk                                  |        |                  |           |             |

## Sortiment

| Plantvak                  | Sortiment                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Houtsingel                | Hazelaar, krenteboompje, meidoorn, kardinaalsmuts, Gelderse roos |
| Boomvormers in houtsingel | Eik, els, iep, populier                                          |
| Bomenrijen                | Zomereik                                                         |
| Geschoren haag            | Beuk, haagbeuk, veldesdoorn                                      |

## Aanplant en beheer

### Houtsingel

Aanplant in rijen en driehoeksverband in groepen van 3-7 stuks per soort. De boomvormers dienen in de middelste rij te worden aangeplant. Aan weerszijden groeit de singel circa 1.0-1.5 meter uit. Snoeien is nodig op het moment dat de gewenste hoogte is bereikt. Onderhoud vindt plaats door jaarlijks uitdunnen en innemen om een nette groensingel van de gewenste breedte en hoogte te behouden.

### Bomen

Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eén maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

### Geschoren hagen

Aanplant na 1 jaar terugzetten op 1.0 m hoogte. Daarna 2 maal per jaar scheren tot de hoogte zoals in de tabel aangegeven en de gewenste breedte.





